



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-47/2016

Datum: 11. Mai 2016

Aktenzeichen	III/1
Federführendes Amt	Kommunaler Hochbau, Denkmalschutz (FB-Leitung)
Vorlagenerstellung	Udo Späth

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	17. Mai 2016
Magistrat	24. Mai 2016
Haupt- und Finanzausschuss	30. Mai 2016
Ausschuss für Stadtentwicklung	01. Juni 2016
Ortsbeirat Hattenheim	01. Juni 2016
Stadtverordnetenversammlung	13. Juni 2016

Betreff:

Vergabe der städtischen Liegenschaft "Brückenschänke", Auweg 2 in Eltville-Hattenheim

Beschlussvorschlag:

I.

Der Vergabe der städtischen Liegenschaft "Brückenschänke", Auweg 2 in Eltville-Hattenheim (Gebäude mit Grundstücksfläche, Größe insgesamt 1.033 m²) durch Bestellung eines Erbbaurechts wird an folgenden Bewerber wird zugestimmt:

Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR, Auf dem Steinchen 1, 65343 Eltville
(auf der Grundlage der Konzeptvariante II)

Alternative 1

Erich Philip, Hauptstraße 4, 65347 Eltville

Alternative 2

Mathias Marschollek, Kloster Eberbach-Gaisgarten 1, 65346 Eltville

II.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu beschließen:

1.

Der Magistrat möge mit dem gewählten Bewerber auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Konzepts nebst Investitionsvolumen und angebotenen Pachtzins einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 33 Jahren schließen.

2.

Dem Bewerber ist die schnellstmögliche konkrete Abstimmung seiner vorgesehenen - und mit Bezug auf das vorangegangene Gespräch der Verwaltung (Anlage 3) ggf. zu modifizierenden - Baumaßnahmen mit den betreffenden Aufsichtsbehörden zu empfehlen. Etwaige Haftungsansprüche gegenüber der Stadt, insbesondere hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind auszuschließen.

Sachverhalt:

Das derzeitige Pachtverhältnis für die Gaststätte "Brückenschänke" endet zum 31.12.2015.

Entsprechend dem Beschluss des Magistrats vom 02.06.2015 (Vorlage vom 26.05.15, Drucksache Nr.586), wurde die Gaststätte - mit der zugehörigen Freifläche von insgesamt 1.033 m² - zur weiteren gastronomischen Nutzung öffentlich ausgeschrieben.

In dem allen Interessenten zugestellten Exposé (ANLAGE 1) waren als Vergabevoraussetzungen genannt: u. a. die Vorlage eines gastronomischen Konzepts, die Bereitschaft zur Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen mit Darlegung der Sanierungs-/Instandsetzungsarbeiten und dem voraussichtlichen Investitionsvolumen sowie ein Angebot zum Erbbauzins bzw. Pachtzins.

32 Interessenten hatten die Verkaufsunterlagen abgerufen, sieben haben letztlich fristgemäß zum 28.08.2015 ihre Bewerbung eingereicht.

Nach Sichtung der eingegangenen Bewerbungen hat sich der Magistrat in seiner Sitzung am 08.09.2015 dafür ausgesprochen, vier Bewerber in die engere Wahl zu nehmen und diesen die Möglichkeit zu geben, ihre Konzepte in einer Sitzung persönlich vorzustellen, ggf. noch zu präzisieren und Fragen zu klären.

Diese Möglichkeit haben alle vier Bewerber wahrgenommen und ihre Vorstellungen in der Sitzung am 29.09.2015 anhand der vorliegenden Unterlagen erläutert (ANLAGE 2: Bewerbungsunterlagen)

Bei den bisherigen Sitzungen wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung 27.10.2015 einvernehmlich für Bewerber Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR ausgesprochen. Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 30.11.2015 nach einem Geschäftsordnungsantrag keine Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung gegeben. Im Stadtentwicklungsausschuss wurde das Thema in der Sitzung am 02.12.2015 auf die nächste Sitzung vertagt. Darin sollten die Bewerber ihre Konzepte vorstellen. Der Ortsbeirat Hattenheim hat den Punkt am 09.12.2015 vertagt.

Zur Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2015 wurde die Vorlage von Bürgermeister Kunkel zurückgezogen.

In der Stadtverordnetenversammlung am 29.02.2015 wurden dem SPD-Antrag auf befristete Nutzung durch Fam. Philipp bis 30.09.2016 zugestimmt.

Bei Vergleich der vier Konzepte und deren Ergänzungen ergibt sich hinsichtlich der baulichen Maßnahmen, des vorgesehenen Investitionsvolumens und des angebotenen Erbbauzinses folgender Sachstand:

Bewerber Erich Philipp

sieht eine durchgreifende Bestandssanierung mit Ausbau des Dachraumes sowie Anordnung transportabler Sanitärräume, Grillstation und Sommerküche vor. Investitionsvolumen ca. 300.000 EUR. Angebotener Erbbauzins jährlich 9.500 EUR. Die Grundrisse sind noch einmal überarbeitet und detaillierter dargestellt. Die Lage der innovativen Container für die Nebenflächen verändert sich leicht. Der Außenbereich wird geteilt in Selbstbedienung, Bedienung und Radlerstop mit kurzer Verweildauer. Verschiedene Beschattungsvarianten werden vorgestellt.

Bewerber Mathias Marschollek

sieht einen Um- und Anbau an gleicher Stelle vor, der um einen Kniestock erhöht wird. Die Nebenräume werden hauptsächlich im Dachgeschoß untergebracht. Der Außenbereich wird geteilt in

Biergarten/Ausschank und „à la carte“ Restaurant. Am „Leinpfad“ entlang gibt es eine Ausgabe für den kleinen Hunger für unterwegs. Das ursprüngliche Konzept wurde um einen Grundriss erweitert und die Freiflächen überarbeitet. Das Investitionsvolumen beträgt laut mündlicher Aussage ca. 500.000 EUR und der mögliche Erbbauzins 12.000 EUR jährlich bei einer Laufzeit von 33 Jahren, 15.000 EUR bei 66 Jahren.

Es wird eine Variante (Konzept Variante 2) angeboten, die den Biergarten östlich des Gebäudes signifikant vergrößert.

Bewerber Hubert Allert

sieht die für eine wirksame und wirtschaftlich vertretbare Maßnahme die Notwendigkeit eines Neubaus mit entsprechender Freiflächengestaltung, die er in einem nachgereichten Modell dokumentiert hat. Die Kosten für einen Neubau werden laut mündlicher Aussage auf ca. 2.000 bis 2.500 EUR pro qm geschätzt. Finanzierung bzw. Investor derzeit noch vakant, ebenso Angaben zum möglichen Erbbauzins.

Bewerber Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR

bieten drei Varianten an:

I. Durchgreifende Bestandssanierung mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 450.000 EUR und einem angebotenen Pachtzins von 2.000 EUR mtl. (=24.000 EUR jährlich).

II. Durchgreifende Bestandssanierung und Anbau (Sanitärbereich und Wintergarten mit Gastraum/Terrasse) mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 1.200.000 EUR und einem angebotenen Pachtzins von 2.400 EUR mtl. (=28.800 EUR jährlich).

III. Kompletter Neubau mit einem geschätzten Investitionsvolumen von 1.350.000 EUR und einem angebotenen Pachtzins von 2.700 EUR mtl. (=32.400 EUR jährlich).

Auf die planungsrechtlichen (Außenbereich) und wasserrechtlichen (Überschwemmungsgebiet) Gegebenheiten waren alle Bewerber durch die Erläuterungen im Exposé hingewiesen worden, eine Vorabstimmung ihrer Baukonzepte mit den zuständigen Fachbehörden bei der Kreisverwaltung ist noch nicht erfolgt. Deshalb wurden seitens der Verwaltung anhand der konzeptionellen Vorstellungen (Anbau und/oder Neubau) die Möglichkeiten im Gespräch mit der Bauaufsichtsbehörde, der Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde eruiert (ANLAGE 3: Gesprächsvermerk). Demnach bestehen bei Beachtung der wasserrechtlichen Voraussetzungen gegen Anbauten keine grundsätzlichen Bedenken, während Neubauten sehr kritisch gesehen werden bzw. bei einer über eine Geringfügigkeit hinausgehenden Vergrößerung dafür keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Zum Beschlussvorschlag:

Schon im Hinblick auf die am Standort herrschende und in den Stellungnahmen der Aufsichtsbehörden vertretene bau-/planungsrechtliche Situation können die ausschließlich auf Basis eines größeren Neubaus beruhende konzeptionellen Vorstellungen von Herrn Allert nicht weiter verfolgt werden. Gleiches gilt für die Variante III von Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR. Das Konzept von Herrn Marscholke beruht zwar auch auf einem "neuen Bau", beschränkt sich aber offensichtlich im Wesentlichen auf die Grundfläche des Bestandsgebäudes. Das Konzept von Herrn Philip geht von einer Bestandssanierung mit flexiblen, transportablen Nebenanlagen aus, die voraussichtlich auch genehmigungsfähig sein würden. Allerdings sieht das gastronomische Konzept offenbar (weiterhin) keine ganzjährige Öffnungszeiten vor.

Die Variante II (Sanierung und Anbauten) von Engelhardt.Laudenbach.Walter GbR zeigt nach Auffassung der Verwaltung ein schlüssiges, nachhaltiges und - die bautechnischen Auflagen der Wasserbehörde voraussetzend - genehmigungsfähiges Konzept, welches eine deutliche Aufwertung des Gaststättenbetriebs verspricht und für die Stadt auch den deutlich größten wirtschaftliche Vorteil bringt.

Gleichwohl sind im Beschlussvorschlag als mögliche Alternativen die Konzepte der Bewerber Philip und Marscholke empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

- (1) Brückenschänke Anlage 1 Exposé
- (2) Brückenschänke Anlage 2 Bewerbungen
- (3) Brückenschänke Anlage 3 Gespräche Fachämter
- (4) Brückenschänke Anlage 4 Überarbeitung Philipp
- (5) Brückenschänke Anlage 5 Überarbeitung Marschollek
- (6) Synopse der Angebote
- (7) Absage Bewerber Engelhard.Laudenbach.Walter



Patrick Kunkel
Bürgermeister